
ARAB-MALAYSIAN BANK BERHAD v. MONOWORTH SDN BHD & LIM KAR BEE
HIGH COURT, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMAD J
SAMAN PEMULA NO; 24-772-1997
24 JULY 1998
[1998] 1 LNS 644

Case(s) referred to:

1. Pegang Mining Co. Ltd. v. Choong Som & Ors [1968] 1 LNS 96; [1969] 2 MLJ 52.

Counsel:

Pihak-pihak:

- 1. Bagi pihak Plaintiff : Cik Aimee S.H. Liew, Tetuan Mah-Kamariyah & Partners, Peguambela & Peguamcara*
- 2. Bagi pihak Defendan : Encik Amir Nordin, Tetuan Franciis Brigged & Co*
- 3. Bagi pihak Pencelah : Cik Christina Siew, Tetuan Shearn Delamore & Co*

ALASAN PENGHAKIMAN

[LAMPIRAN 8]

Melalui Saman Pemula Plaintiff memohon perintah jualan dan lain-lain perintah sampingan tanah yang digadaikan oleh Defendan kepada Plaintiff.

[Page 2]

Melalui Saman Dalam Kamar seorang bernama Lim Kar Bee memohon untuk mencelah, untuk menggantung prosiding dan lain-lain perintah sampingan.

Dalam Affidavitnya (Lampiran 7) Bakal Pencelah itu mengatakan bahawa dia adalah tuan punya berdaftar asal tanah berkenaan. Dia telah menjualnya kepada Defendan dengan harga RM20 juta. Hartanah tersebut telah dipindahmilik kepada Defendan untuk membolehkan Defendan membiayai pinjaman untuk membeli tanah itu. Pinjaman diperolehi daripada Plaintiff dan tanah itu digadai kepada Plaintiff. Mengikutnya lagi dia cuma menerima RM10 juta. Dia mengatakan bahawa Defendan memegang tanah tersebut dalam amanah untuknya setakat harga belian yang belum dijelaskan. Pada 28 Februari 1996, atas arahnya,

peguamcaranya telah membatalkan perjanjian itu tetapi notis penamatan itu tidak diterima oleh Defendan. Maka dia memulakan prosiding terhadap Defendan dan Plaintiff melalui Saman Pemula No. 24-922-1997 untuk menamatkan perjanjian tersebut.

Dalam Affidavit tambahannya Bakal Pencelah menegaskan bahawa tujuannya untuk mencelah bukanlah untuk mencabar hak Plaintiff sebagai pemegang gadaian untuk menjual tanah tersebut atau pun hak Plaintiff kepada hasil jualan hartanah tersebut, tetapi semata-mata untuk membolehkannya untuk "menyertai dalam baki hasil jualan untuk menjelaskan baki [Page 3] harga jualan yang belum dibayar kepadanya".

Dalam Affidavit Jawapannya, Plaintiff antara lain mengatakan bahawa Plaintiff telah memberi pinjaman sebanyak RM23 juta kepada Defendan yang terdiri daripada RM13 juta Pinjaman Tetap (Term Loan) dan RM10 juta "Bridging Loan". Defendan telah sebelum itu membeli tanah tersebut daripada Bakal Pencelah dengan harga RM20 juta. Pada 8 April 1995 Bakal Pencelah telah menerima daripada Defendan RM7 juta sebagai sebahagian dari harga jualan. Dengan persetujuan Bakal Pencelah Plaintiff telah membayar kepada Defendan sebanyak RM774,000.00 untuk digunakan bagi pembayaran duti setem pindahtanah tanah tersebut. Tanah itu, sebelum itu telah digadai kepada Ban Hin Lee Bank. Pada 1 Jun 1995 Plaintiff telah membayar sebanyak RM3,070,518.71 kepada Tetuan Shearn Delamore & Co, peguam Bakal Pencelah untuk dibayar kepada Ban Hin Lee Bank untuk menebus gadaian itu. Pada 9 Jun 1995 peguam Plaintiff telah menghantar baki harga jualan sebanyak RM9,155,481.29 kepada peguamcara Bakal Pencelah sebagai pemegang amanah Bakal Pencelah. Jadi jumlah kesemuanya adalah RM20 juta ia itu harga belian tanah itu.

Biar apa pun, intipati permohonan ini ialah Bakal Pencelah telah menjual tanah itu kepada Defendan. Tanah itu telah dipindahtanah kepada Defendan. Defendan meminjam wang daripada Plaintiff dan menggadai tanah itu kepada Plaintiff.

[Page 4]

Defendan gagal menjelas pinjaman itu. Plaintiff memulakan prosiding halang tebus. Bakal Pencelah memohon untuk mencelah, bukan untuk menentang prosiding itu tetapi kerana ingin mendapat hasil jualan itu kerana katanya Defendan belum membayar harga belian sepenuhnya kepadanya.

Permohonan ini dibuat di bawah [Aturan 15 kaedah 6\(2\) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980](#) (KMT 1980):

"6(1)

(2) At any stage of the proceeding in any cause or matter the Court may on such terms as it thinks just and either of it own motion or on application -

(a).....

(b) order any of the following persons to be added as a party, namely -

(i) any person who ought to have been joined as a party or whose presence before the Court is

necessary to ensure that all matters in dispute in the cause or matter may be effectually and completely determined and adjudicated upon, or

(ii) any person between whom and any party to the cause or matter there may exist a question or issue arising out of or relating to or connected with any relief or remedy claimed in the cause or matter which in the opinion of the Court it would be just and convenient to determine as between him and that party as well as between the parties to the cause or matter;

but no person shall be added as a plaintiff without his consent signified in writing or in such other manner as may be authorized."

[Page 5]

Prinsip mengenainya telah disebut oleh Privy Council dalam kes [Pegang Mining Co. Ltd. v. Choong Som & Ors \[1968\] 1 LNS 96](#); [1969] 2 MLJ 52¹. Dalam menimbang sesuatu permohonan itu, soalnya ialah: "will his (bakal pencilah - ditambah) rights against or liabilities to any party to the action in respect of the subject matter of the action be directly affected by any order which may be made in the action?".

Apakah hak Bakal Pencilah terhadap Plaintiff atau Defendan mengenai tanah itu yang mungkin terlibat secara terus oleh apa-apa perintah yang akan dibuat oleh Mahkamah dalam prosiding ini?.

Prosiding ini adalah untuk Plaintiff mendapat perintah jualan tanah yang digadai oleh Defendan kepada Plaintiff untuk mendapat balik wang yang telah dipinjamkan oleh Plaintiff kepada Defendan. Bakal Pencilah tidak mempunyai apa-apa tuntutan terhadap Plaintiff, jika ada pun cuma untuk baki harga jualan terhadap Defendan. Tuntutan itu adalah tuntutan "contractual" terhadap Defendan, bukan tuntutan ke atas tanah itu. Semestinya pinjaman diberi dan gadaian diterima oleh Plaintiff atas asas bahawa Defendan adalah tuannya mutlak tanah itu dan tiada apa-apa halangan di atasnya. Sebab itulah gadaian kepada Ban Hin Lee Bank yang lebih awal ditebus terlebih dahulu. Plaintiff melihat suratan hakmilik yang mengatakan segala-galanya dalam Sistem Torens.

[Page 6]

Hakmilik Defendan jelas, tiada apa-apa halangan atau tuntutan oleh orang lain. Membenarkan pencilahan seperti dalam kes ini akan menjejaskan prinsip undang-undang tanah di Malaysia. Suratan Hakmilik tidak bermakna lagi kerana ada halangan atau tuntutan yang tidak tercatat di dalamnya yang boleh menggagalkan hak Plaintiff itu.

Saya menolak permohonan ini kerana saya berpendapat bahawa Bakal Pencilah bukanlah seorang yang mempunyai hak ke atas perkara kes ini yang mungkin terbabit secara terus daripada perintah yang mungkin di buat dalam prosiding ini.

Jika Defendan masih terhutang kepadanya, dia sepatutnya menuntut daripada Defendan.

Bertarikh 24 Julai 1998.

Dato' Abdul Hamid bin Haji Mohamad

Hakim Mahkamah Tinggi

Pulau Pinang.

[Page 7]

Pihak-pihak:

1. Bagi pihak Plaintiff : Cik Aimee S.H. Liew, Tetuan Mah-Kamariyah & Partners, Peguambela & Peguamcara, 10th Floor Menara SMI, No. 6 Lorong P. Ramlee, 50250 Kuala Lumpur.
2. Bagi pihak Defendan : Encik Amir Nordin, Tetuan Franciis Brigged & Co, Peguambela & Peguamcara, 1404-A Tingkat 14, Campbell Complex, Jalan Dang Wangi, 50100 Kuala Lumpur.
3. Bagi pihak Pencelah : Cik Christina Siew, Tetuan Shearn Delamore & Co, Tingkat 6 Wisma Penang Garden, No. 42 Jalan Sultan Ahmad Shah, 10050 Pulau Pinang.

Kes-kes yang dirujuk

1. [*Pegang Mining Co. Ltd. v. Choong Som & Ors \[1968\] 1 LNS 96*](#); [1969] 2 MLJ 52.